

Wien, Mariahilf

# Exklusives Penthouse mit unverbaubarem Panoramablick über Wien

*Codice oggetto: 20263345002*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PREZZO D'ACQUISTO: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	20263345002
Superficie netta	ca. 156 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2005

Prezzo d'acquisto	1.350.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie linda	ca. 60 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	159.88 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	19.05.2029	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La proprietà



Codice oggetto: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La proprietà



Codice oggetto: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La proprietà



Codice oggetto: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La proprietà



Codice oggetto: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La proprietà



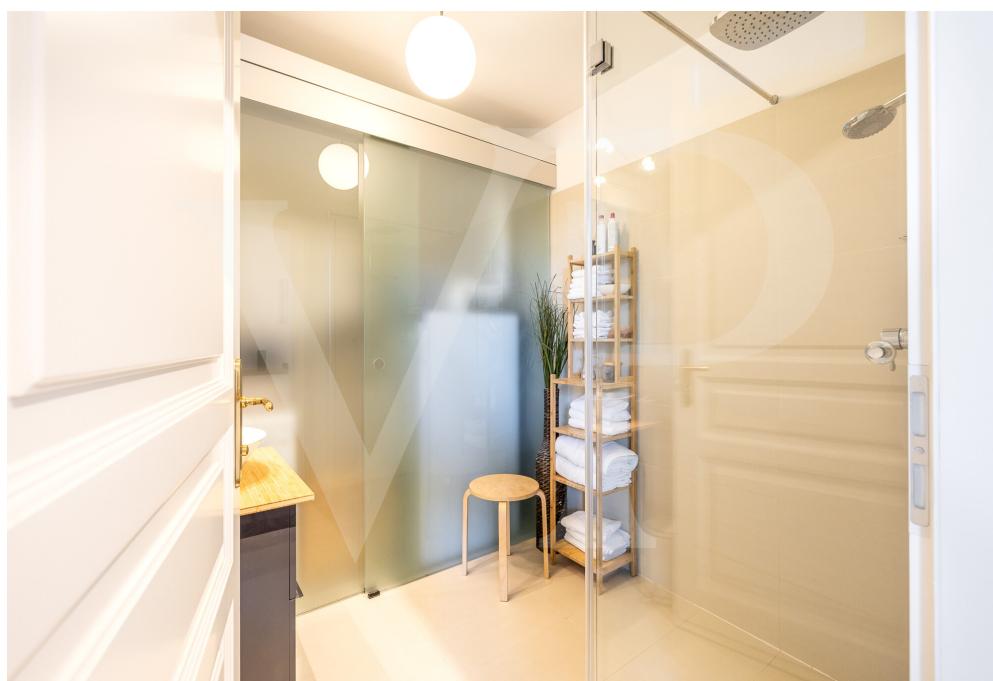
Codice oggetto: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La proprietà



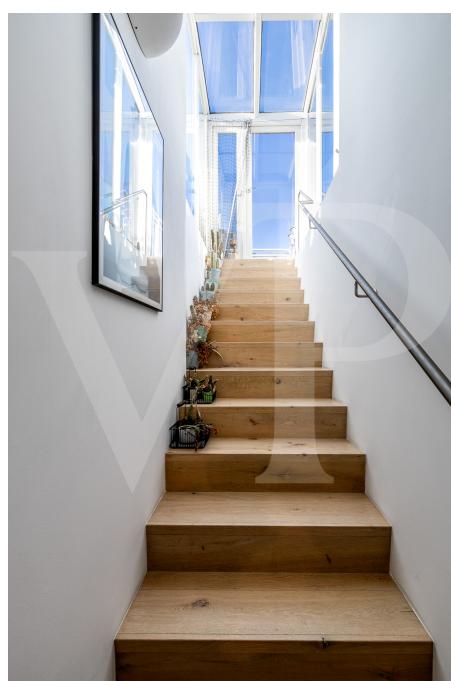
Codice oggetto: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La proprietà



Codice oggetto: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La proprietà



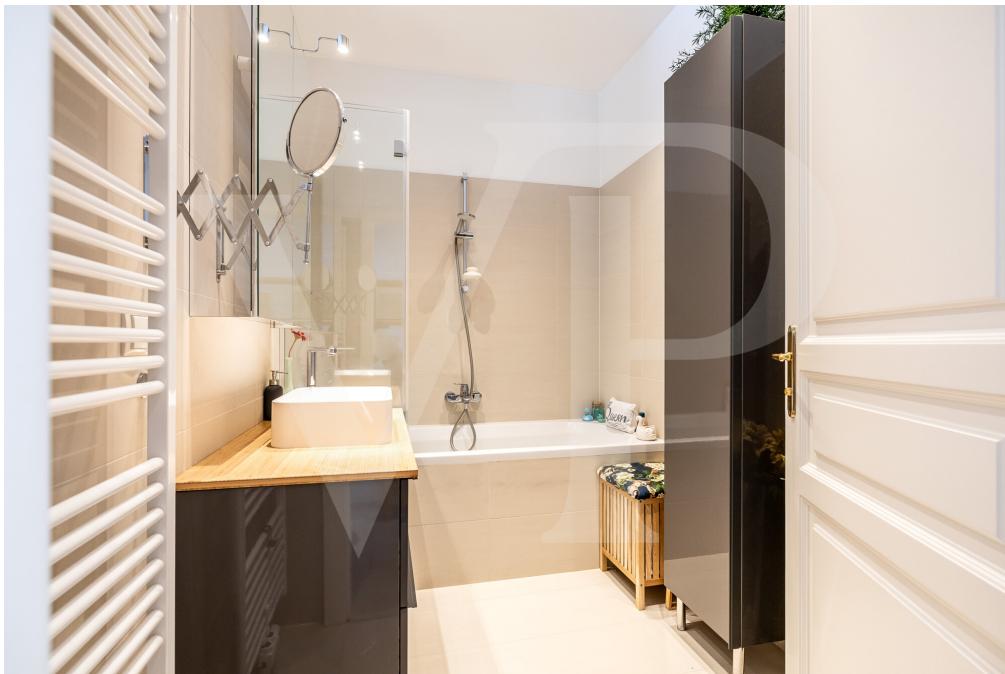
Codice oggetto: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La proprietà



Codice oggetto: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La proprietà



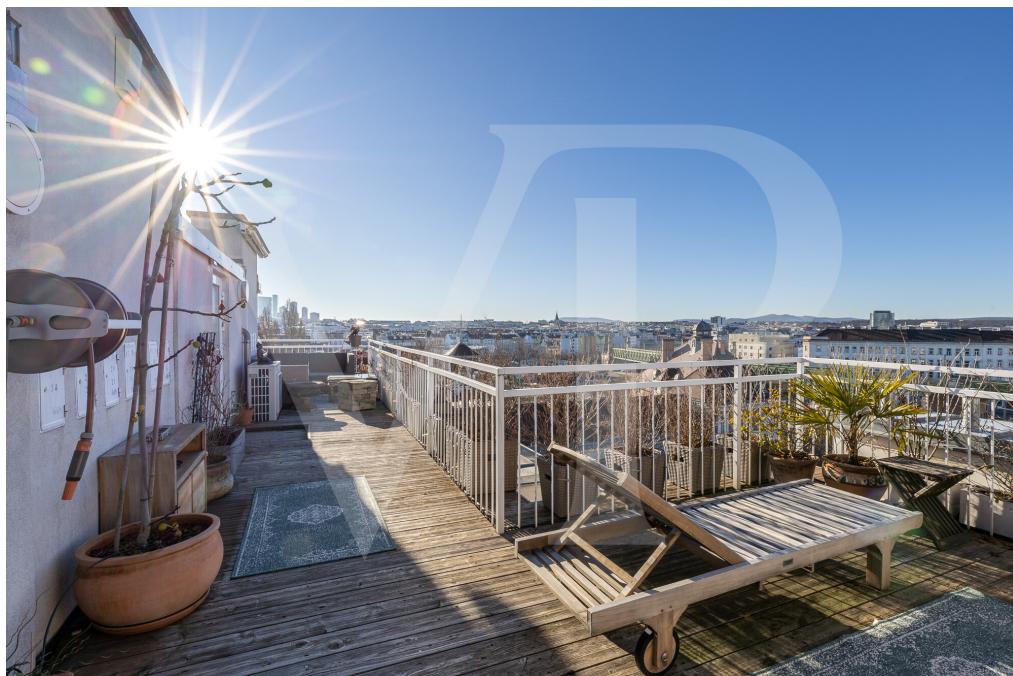
Codice oggetto: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La proprietà



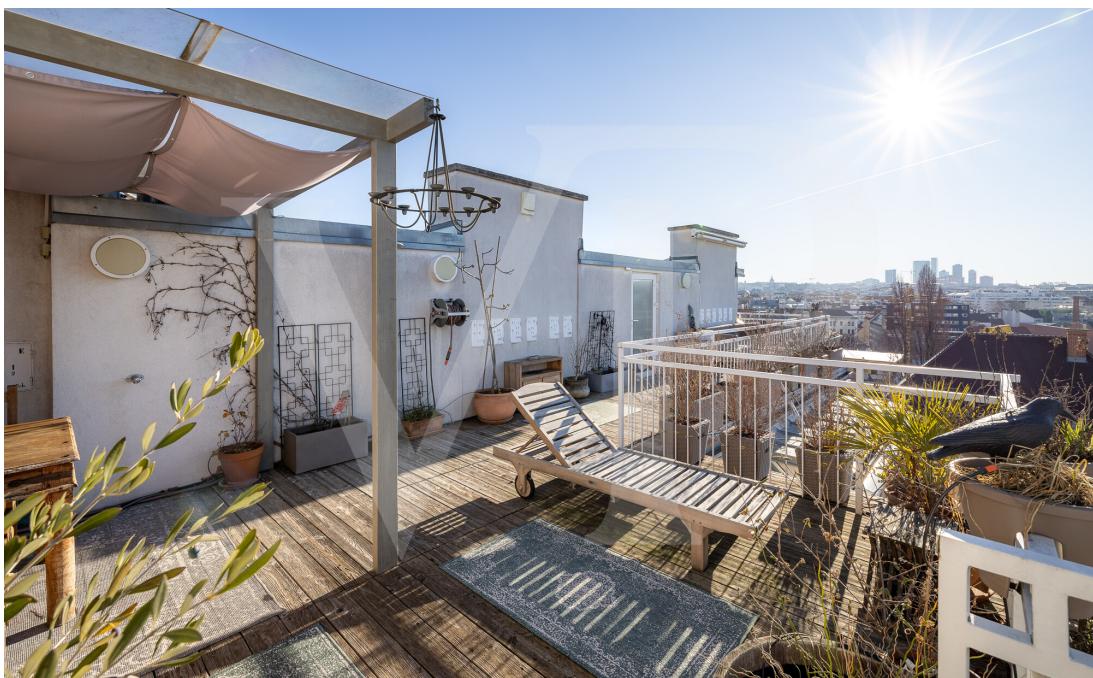
Codice oggetto: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La proprietà



Codice oggetto: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La proprietà



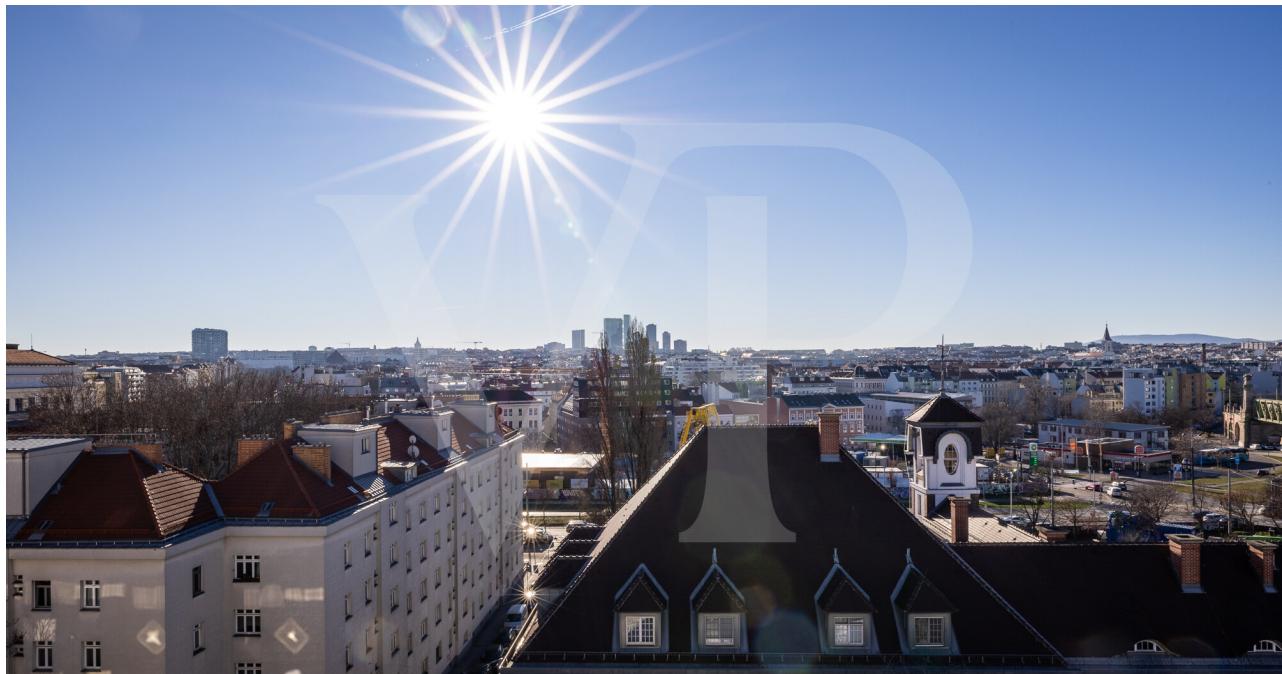
Codice oggetto: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La proprietà



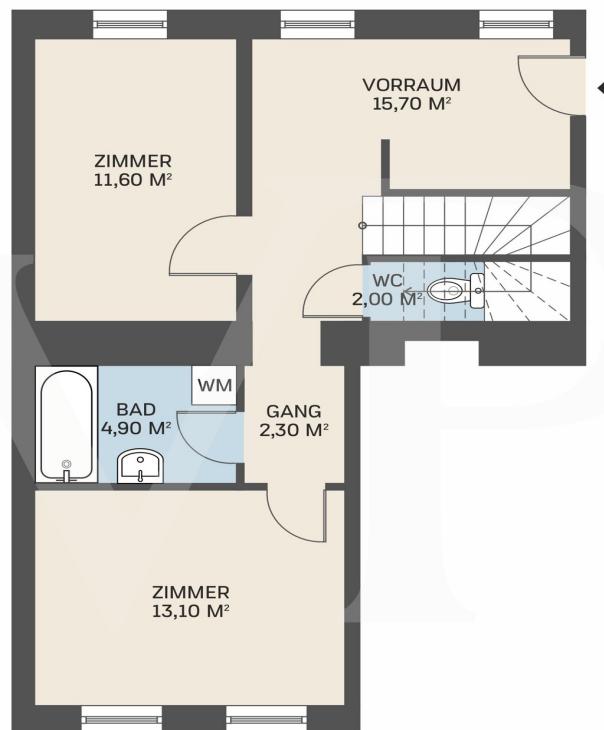
Codice oggetto: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La proprietà



Codice oggetto: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## Planimetrie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Codice oggetto: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Penthouse verbindet großzügiges Wohnen, wundervolle Außenflächen, professionelles Arbeiten und einen unverbaubaren Blick über Wien auf einzigartige Weise. Es entstand durch einen hochwertigen Dachgeschoss-Ausbau auf einem klassischen Wiener Altbau – eine faszinierende Symbiose aus historischem Charme und moderner Architektur.

Nur zwei Stationen vom Naschmarkt entfernt, bietet die Wohnung eine seltene Kombination aus Ruhe, Weitblick und ausgezeichneter Anbindung.

Der private Liftausgang führt direkt in den rund 53 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Küchenbereich im modernen Dachausbau mit hohen Räumen und raumhohen Fensterfronten – ideal für das tägliche Familienleben. Hier erleben Sie ein offenes, lichtdurchflutetes Raumgefühl mit zeitgenössischem Design und viel natürlichem Licht.

Der Balkon im Wohnbereich erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Momenten mit atemberaubendem Ausblick ein.

Über eine elegant integrierte Treppe erreichen Sie die Galerieebene – derzeit ein vollwertiges Büro mit Platz für zwei bis drei Arbeitsplätze. Perfekt für Homeoffice, Selbstständige und moderne Arbeitsmodelle, bietet dieser Bereich konzentrierte Ruhe oberhalb des lebendigen Wohnbereichs.

Das absolute Highlight ist die knapp 54 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die sich ideal für exklusive Rooftop-Partys, entspannte Abende mit Freunden oder einfach nur zum Genießen des Panoramablicks über die Dächer Wiens eignet. Hier oben fühlen Sie sich über den Dingen – fernab des Trubels, doch mitten im Herzen der Stadt.

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 156 m<sup>2</sup>
- Freiflächen: Balkon + Dachterrasse ca. 60 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4-5
- Ausstattung: Privater Liftausgang, Klimaanlage, Einbauküche, hochwertige Sanitäranlagen
- Heizung: Fußbodenheizung
- Verfügbarkeit: Nach Vereinbarung
- Kaufpreis: 1.350.000,-

**Codice oggetto: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf**

## Tutto sulla posizione

Dank der Nähe zur Mariahilfer Straße, Wiens bekanntester Einkaufsmeile, profitieren Sie von einer Vielzahl an Geschäften, Boutiquen, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten. Gleichzeitig bietet die ruhige Seitenstraße eine angenehme Wohnatmosphäre abseits des Trubels.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist optimal: Die U-Bahn-Linien U4 und U6, diverse Straßenbahn- und Buslinien sowie der nahegelegene Westbahnhof ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile Wiens und darüber hinaus.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U-Bahn U4 – Station Margareten Gürtel: ca. 6 Gehminuten
- U-Bahn U6 – Station Gumpendorfer Straße: ca. 4 Gehminuten
- Straßenbahnlinien 6 & 18: ca. 3–5 Gehminuten
- Buslinie 57A: ca. 4 Gehminuten
- Westbahnhof: ca. 10 Gehminuten – Anschluss an nationale und internationale Züge

Einkauf & Gastronomie:

- Mariahilfer Straße (Shopping & Restaurants): ca. 7 Gehminuten
- Supermärkte, Bäckereien, Apotheken: 2–5 Gehminuten
- Cafés, Bars & Boutiquen: in unmittelbarer Umgebung

Die Kombination aus zentraler Lage, ruhiger Wohnstraße, perfekter öffentlicher Anbindung und fußläufiger Infrastruktur sind ideal für anspruchsvolles Wohnen mit direktem Zugang zu Shopping, Kultur und Freizeit.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)